

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- - - - - Användningsgräns
- · - · - Egenskapsgräns
- + - + - Administrativ och egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med enskilt huvudmannaskap, 4 kap. 8 § 1 st 2 p.

- GATA, Lokalgata
- NATUR, Naturområde

Kvartersmark, 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

- B, Bostäder
- C, Centrum
- C_i, Samlingslokaler

Vattenområden, 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

- W_i, Vattenområde som får överbyggas med mindre bryggor

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS MED ENSKILT HUVUDMANNASKAP

Mark och vegetation

- träd, Träd får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Fällda träd ska ersättas, 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
- mark, Befintlig marknivå ska bibehållas, 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

- e₁, Största exploatering är 1400 kvadratmeter bruttoarea, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e₂, Största exploatering är 600 kvadratmeter bruttoarea, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

- Marken får inte förses med byggnad, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Marken får endast förses med komplementbyggnad, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

- 0,0, Högsta nockhöjd i meter, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- +0,0, Högsta totalhöjd i meter över angivet nollplan, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- 0,0, Högsta byggnadshöjd i meter, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- 0,0, Största takvinkel i grader, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Placering

- p, Byggnadsverk ska placeras minst 4 meter från närmaste huvudbyggnad. Komplementbyggnad får inte heller placeras inom siktlinjerna på 4 meter mellan huvudbyggnaderna, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utformning

- f₁, Tak ska utföras som sadeltak, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₂, Endast sutteränghus, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₃, Sutterängväring ska utföras i putskaraktär, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₄, Fasader ska i huvudsak utföras av trä och målas i dämpade kulörer, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₅, Balkongfronter ska utföras i trä/glas och eventuell inläggning ska utföras med smala ramar som estetiskt smälter samman med gaset, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₆, Byggnad ska uppdelas i tydliga volymer med längsta sammanhängande fasadlängd om 25 meter, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₇, Balkongernas bredd får inte överskrida 70 % av aktuell fasadlängd, exklusive loftgång, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utförande

- b, Marken får byggas under med ett bjällklag och förbindelse mellan huskroppar som planteras, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

- Friytan ska motsvara minst en tredjedel av bostädernas bruttoarea, minst 50 % av friytan ska vara genomsläpplig, där markplanering ska utformas så att dagvattnen kan avledas med självfall mot friytan, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Markens anordnande och vegetation

- n, Om asfalt utförs ska den toppas med grus, 4 kap. 10 §

Stängsel och utfart

- o, Körbar förbindelse får inte anordnas, 4 kap. 9 §
- Användningsområde B får endast förses med två gemensamma körbara förbindelser, 4 kap. 9 §

Skydd av kulturvärden

- q, Befintlig byggnad med särskilda kulturhistoriska värden ska bevaras. Byggnadens volym, fasad- och fönsterproportioner får inte förändras, 4 kap. 16 § 1 st 3 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Huvudmannaskap

- Huvudmannaskapet är enskilt för allmän plats, 4 kap. 7 §

Genomförandetid

- Genomförandetiden är 10 år från den dag detaljplanen fått laga kraft, 4 kap. 21 §

Ändrad lovplikt

- a₁, Marklov krävs även för fällning av träd, 4 kap. 15 § 1 st 3 p.

Markreservat

- u, Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, 4 kap. 6 §

Strandskydd

- a₂, Strandskyddet är upphävt, 4 kap. 17 §



GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2018-04-18
Reviderad 2019-02-04

Anna Helander
Lantmätare

Mätning: MU
Kartkonstruktion: MH

Kartstandard enligt MKK

- Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats

- Lägesnoggrannhet: Objektet är digitaliserade (förortsområde)

- Aktuelltillstånd: Väst precisare kartmaterial från planområdet är kontrollerat och aktuellt vid på kartan angivna tidpunkter

Koordinatsystem i plan och höjd: Sverref 99 20 15 resp RH 2000

Höjdinformation: Laserskannat 2013. Höjdkurvor med 1 meters skivdistans samt punkthöjder

Ursprung: Digital prisenkarta

Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkarta

Plangränser och planbestämmelser redovisas ej på grundkarta

Översikt av skilteavgränsning för optimering

Upphovsrätt: Umeå kommun

Kartan är anpassad för skala 1:1000

BN-201805033



Översiktsbild

Anlagandehandling

- Till planen hör:
- Plankarta
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Planprogram
- Projekterings PM/Geoteknik
- Antikvarisk bedömning

Beslut
Antagen: KF 2019-11-25, § 269
Laga kraft: 2021-09-09
Vidimeras: *FB*

Detaljplan för del av fastigheten
Tavelsjö 7:8 m.fl.
inom Tavelsjö i Umeå kommun, Västerbottens län
Umeå kommun, Detaljplanering, september 2019

Clara Ganslandt
Planchef

Angelica Wiklund
Planarkitekt

2480K-P2021/12

Lagakraftbevis

Detaljplanen för del av fastigheten Tavelstö 7:8 m.fl. inom Tavelstö är antagen av kommunfullmäktige 2019-11-25, § 269.

Länsstyrelsen beslutade 2019-12-11 att inte överpröva kommunens beslut.

Beslutet är överklagat till mark- och miljödomstolen som 2021-05-03 beslutar att avslå överklagandena.

Det beslutet är överklagat till mark- och miljööverdomstolen. Mark- och miljööverdomstolen beslutar 2021-09-09 att inte lämna prövningstillstånd och därmed står mark- och miljödomstolens dom fast.

Detaljplanen har fått laga kraft, det vill säga är giltig från och med 2021-09-09.

Kopia till:

- Sökanden
- Länsstyrelsen, samhällsplanering

Detaljplanering, Umeå kommun

Karin Strömberg
Koordinator
090-16 64 96
karin.stromberg@umea.se

2480K-P2021/12

Detaljplan för del av fastigheten Tavelsjö 7:8 inom Tavelsjö i Umeå kommun, Västerbottens län

HANDLINGAR

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Övriga underlag och utredningar

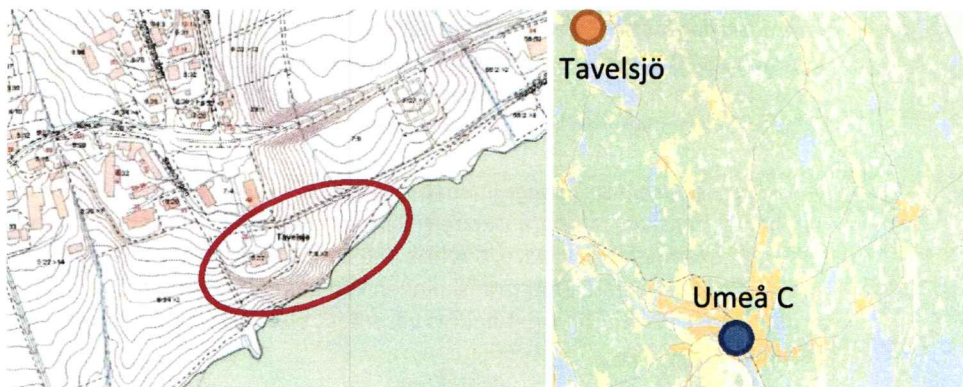
- Planprogram
- Projekterings PM/Geoteknik
- Antikvarisk bedömning

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder med service samt att bevara klocktornet och prästgården. Syftet är också att säkerställa naturmiljön vid Tavelsjön genom en rimlig byggnadsskala och bevarad vegetation, för att bereda allmänheten tillträde till stranden.

Vidare syftar planen till att ta hänsyn till omgivande kultur- och miljöskapande värden. Planen ska även säkerställa godtagbara trafikmiljöer och tillskapa en acceptabel dagvattenhantering.

PLANDATA



T.v. aktuellt område mellan Strandvägen och Tavelsjön markerat. T.h. Tavelsjöns lokalisering i förhållande till Umeå centrum.

I planområdet ingår fastigheterna Tavel sjö 6:22, del av Tavel sjö 7:8, del av Tavel sjö S:2 och del av fastigheten Tavel sjö S:16. Området är beläget i Tavel sjö, ca 25 km från Umeå Centrum. Planen avgränsas av Strandvägen i norr, fastigheten Tavel sjö 6:34 i väster, Tavel sjön i söder och del av Tavel sjö 7:8 i öster. Planområdet har en area på ca 2 hektar. Planen handläggs med utökat förfarande i enlighet med gällande lagstiftning plan- och bygglagen (2010:900).

PLANPROCESSEN

Byggnadsnämnden godkände 2015-12-16 ett planprogram, som behandlade lämplig lokalisering av såväl bostäder, främst trygghets-/trivselboende, som en gymnastikhall i centrala Tavel sjö. Den större hallen har därefter inte varit aktuell och 2017-03-28 inkom sökande med en ny ansökan om planbesked för endast bostäder på fastigheterna Tavel sjö 6:22 och del av Tavel sjö 7:8.

Detaljplanen anses inte strida mot översiktsplanens intentioner, då området är utpekade som s.k. LIS-område (Landsbygdsutveckling i strandnära läge) i ett utpekade tillväxtstråk. Planen bedöms inte medföra någon betygande miljöpåverkan, men anses däremot ha ett allmänt intresse, varför utökat förfarande tillämpas vid handläggningen av detaljplanen.

Se planprocessen för ett utökat förfarande i figuren nedan:



Kungörelse: Inför samrådet kungörs förslaget till detaljplan i ortstidning och genom anslag på kommunens anslagstavla.

Samråd: Samrådet syftar till att samla in information, önskemål och synpunkter som berör planförslaget i ett tidigt skede av detaljplanearbetet. Dialog förs med länsstyrelsen, berörda myndigheter och kommuner, kända sakägare och boende, föreningar med flera. Syftet med samrådet är att förbättra beslutsunderlaget och att ge möjlighet till insyn och påverkan.

Samrådsredogörelse: Efter samrådet sammanställs inkomna synpunkter tillsammans med kommunens förslag till revideringar i en samrådsredogörelse. Handlingarna revideras om det bedöms vara relevant. Samrådsredogörelsen ingår inte formellt i processen, men bedöms öka tydligheten inför granskningen.

Underrättelse och granskning: Innan planen antas ska kommunen låta förslaget till detaljplan granskas. Inför granskningen ska kommunen underrätta de som berörs av förslaget, exempelvis sakägare, boende och övriga som har yttrat sig under samrådet om förslaget till detaljplan. Efter granskningen kan kommunen endast göra mindre ändringar av planförslaget. Om förslaget ändras väsentligt efter granskningen ska en ny granskning genomföras.

Granskningsutlåtande: Efter granskningstiden sammanställs inkomna synpunkter tillsammans med kommunens förslag till revideringar i ett granskningsutlåtande. Handlingarna revideras då det bedöms vara relevant.

Antagande: Detaljplanen antas av kommunfullmäktige eller byggnadsnämnden.

Laga kraft: Om inget överklagande inkommit inom 3 veckor efter antagandet vinner detaljplanen laga kraft. Detaljplanen ligger sedan som grund till bygglov, fastighetsbildning med mera.

BEHOVSBEDÖMNING

En behovsbedömning enligt plan- och bygglagen och MKB-förordningen har gjorts av Umeå kommun, Detaljplanering, i samband med Planprogrammet för Tavelsjö 6:22 m.fl. under 2015. Planen antas inte innebära någon betydande miljöpåverkan. Någon miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap. 11, 12 §§ miljöbalken har därför inte upprättats.

Länsstyrelsen har den 28 januari 2015 tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan. Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 27 januari 2015 till och med 17 februari 2015.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan med tillägg

För området gäller *Översiktsplan för Umeå kommun* antagen. I augusti 2018 antogs även *Tematiskt tillägg för landsbygden med miljökonsekvensbeskrivning*. Generella riktlinjer för bebyggelse i tillägget tillstyrker att det är angeläget att möjliggöra byggande av seniorbostäder/servicebostäder, vilket är ambitionen i planförslaget. Översiktsplanen framhåller att i avvägningar gentemot andra intressen är det allmänna intressen att skapa denna typ av boende tungt vägande.

Målsättningen är här att skapa en hållbar bebyggelsestruktur på landsbygden, som bidrar till att utveckla befintliga strukturer och ge ett ökat underlag till att förbättra service och kollektivtrafik. Byar inom tillväxtstråk, bl.a. stråk vid landsväg 363, där Hissjö och Tavelsjö nämns som tätorter, lyfts fram för sådan utveckling, där service bl. a. i form av butik, förskola och VA finns. Området berörs av riksintresset skyddsområde för vattentäkt. Längre västerut finns flyttningsled för rennärningen med svåra passager.

Nu aktuellt område är utpekad i det tematiska tillägget till översiktsplanen som ett LIS-område, Landsbygdsutveckling i strandnära läge.¹ I sådana

¹ LIS-område Tavelsjö 14. Planområde: *Tillägg till översiktsplan – Strandskydd i Umeå-regionen*. Antagen 2013-06-17.

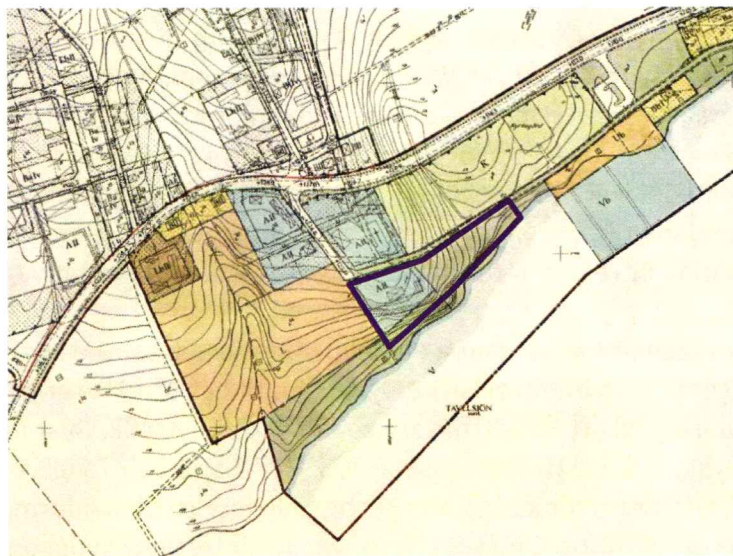
områden kan lättnader i strandskyddet bli aktuellt för exempelvis boende, turism eller andra verksamheter som bedöms kunna utveckla landsbygden.



Markering av LIS-område (Landsbygdsutveckling i strandnära läge). Röda linjer avser vattendomar för diken på jordbruksmark (t.v. Tavelsjö Boback m.fl., t.h. Tavelsjö df 1926)

Gällande detaljplaner

För området gäller detaljplan 2480K-P65/1972 *Förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplan för Tavelsjö kyrkby m.m.* Den första, nordsydliga delen av Strandvägen omfattas av plan 2480K-P13/2 *Förslag till ändring av byggnadsplan för Tavelsjö kyrkby* från 1976. Den har beteckningen Vägmark.



Ovan plan 2480K-P65/1972: Planområdet omfattas i den befintliga planen av beteckningen allmänt ändamål [A] (blå markering), respektive grön markering, vilket avser allmän plats, park. Sjön nedanför planområdet har beteckningen V, vattenområde. Längre österut är marken mot sjö markerad i gulbrun kulör och har beteckningen Ub, d.v.s. småbåtshamn och i vattnet beteckningen Vb, vattenområde som får överbyggas med bryggor. Den gröna marken med beteckningen K mellan Tavelsjövägen och Strandvägen avser område för kyrkogårdsmark.



Ur planprogram: primärt utredningsområde (gul), programområde (blå).

Byggnade i byar och hästhållning

Byggnadsnämndens *Riktlinjer för byggande i byarna* är tillämplig liksom *Lokaliseringsprövning av bebyggelse med hänsyn till hästhållning*. När det gäller riktlinjerna för utformning avses oftast mindre enheter, men faktorerna är tillämpliga även här. Det gäller bl. a. respekt för byns eller bebyggelsegruppens individuella mönster och karaktär, lokala byggnadstraditioner och undvikande av schaktning och uppfyllnad.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark och vattenområden

Natur och terrängförhållanden

Marken sluttar brant mot Tavelnsjön. Nivåskillnaden från platån runt f.d. komministerbostaden och sjön är cirka 14 meter. I backen finns en gles skog av mycket ståtliga och värdefulla tallar. Det är viktigt för skredrisk och Tavelnsjöns långsiktiga vattenkvalité att tallarna lämnas i befintligt skick och att buskvegetation tillåts växa upp. Viss utglesning och siktröjning kan utföras av buskvegetationen om behovet finns. Norr om Strandvägen består marken i princip endast av jordbruksmark, även om användningen i gällande plan är område för kyrkogårdsmark. Denna del ligger lågt i förhållande till Tavelnsjövägen och kyrkan i väster. Insprängd i fastigheten Tavelnsjö 7:8 ligger, norr om Strandvägen, den gamla kyrkogården (Tavelnsjö 7:27), inramad av ett vitt staket och björkar.

Brukad mark återfinns även väster om planområdet, som består av beteshagar som har betydelse för jordbruket. Denna mark åtskiljs av en mindre strandväg ner med Tavelnsjön.

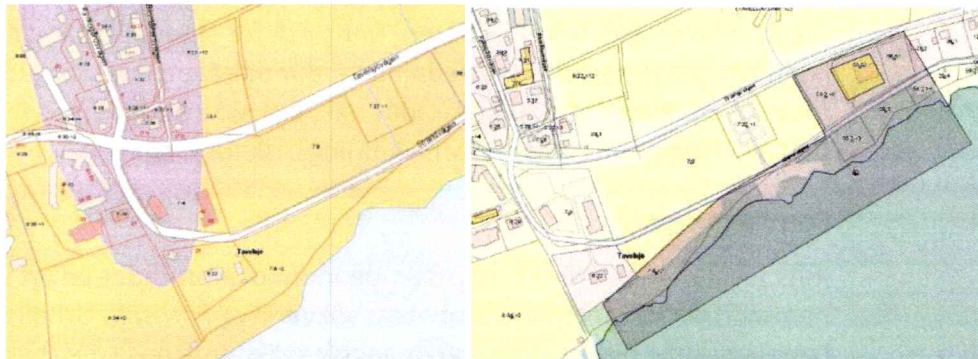
Storspoven använder omgivande jordbruksmark. Storspoven är beroende av större sammanhängande åkermarksområden, där brukat område bör vara minst 50 ha, vilket inte uppfylls inom planområdet. Planområdet

innefattar ett mindre område som omges av större arealer åkermark bättre lämpande för storspoven.

Geotekniska förhållanden

Marken inom planområdet består till största delen av lera och silt. Undantaget utgörs av det nordvästra hörnet (läget för klockstapeln) som berörs av spetsen på en drumlin i nordsydlig riktning.

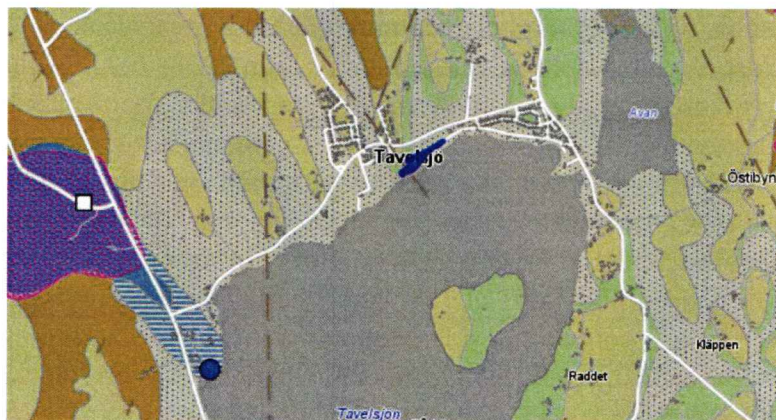
En förenklad geoteknisk undersökning genomfördes 1979 av VAB (Västerbottenskommunernas arkitekt och byggnadskontor): *Umeå kommun – Tavelsjö omr. 4 och vägområdet. Översiktlig geoteknisk undersökning. Utlåtande.*



T.v. Utsnitt ur kartmaterial rörande markbeskaffenhet. Violettt avser drumlin och gult lera, silt. T.h. Karta som visar område, där geotekniska undersökningar tidigare genomförts.

I samband med nu föreliggande planarbete har en särskild stabilitetsutredning utförts av *Lejon GEO*. Slutsatsen är att området är byggbart, men att det inför byggskede och slutlig placering bör uppdatera PM:et och eventuellt komplettera för eventuella ändringar.

Det konstateras, att befintliga slänter ned mot Tavelsjön, stabilitetsmässigt inte klarar påbyggnad ovan mark. Genom utförande av källare/suterräng och därmed utförda utgrävningar av vissa lösa lerlager, sker dock en avlastning av slänten, som innebär gynnsammare förhållanden och därmed möjliggörs grundläggning.



Karta som visar grusinventeringsområde. De bruna, streckade linjerna markerar tektonik: spricka/sprickzon. Prickar avser kapacitet i jordlagren.

I utredningen noteras också, att en eventuell bankbyggnad för gång- och cykelväg nedanför slänten skulle medföra ytterligare förbättrad totalsäkerhet genom att fungera som tryckbank vid släntfot.

Förekommande sedimentlager är täta och underliggande friktionsjord bedöms vara dränerande och utan mätbart grundvattentryck.

Förorenad mark, Radon

Enligt Umeå kommuns miljökartering anses ingen risk för föroreningar föreligga. Området är i karteringen klassat som ett lågriskområde för radon.

Risk för skred och höga vattenstånd

Med tanke på den branta slänten, finns risk för skred. Detta har undersökts i den bilagda geotekniska utredningen, där det även angetts vad som krävs för att motverka detta. Då området närmast sjön undantagits från bebyggelse bedöms ingen översvämningsrisk föreligga.

Fornlämningar

Inga fornlämningar finns registrerade inom planområdet enligt uppgift hämtad från riksantikvarieämbetets sökverktyg *Fornsök*. Utifall att en lämning skulle hittas, måste arkeologisk sakkunnig hos Länsstyrelsen kontaktas och bygget tillfälligt avbrytas.

Miljö kvalitetsnormer för vattenförekomster

Vattenmyndigheterna har det övergripande ansvaret att se till att EU:s ramdirektiv för vatten (vattendirektivet) genomförs i Sverige. Grundvatten, sjöar, vattendrag och kustvatten har delats in i vattenförekomster för vilka bedömning har skett vilken ekologisk, kemisk eller kvantitativ status som vattnet har och vilka krav som ställs för att kunna upprätthålla och förbättra denna status.

Bottenvikens vattendistrikt är Sveriges nordligaste vattendistrikt och omfattar hela Norrbottens län samt större delen av Västerbottens län. Länsstyrelsen i Norrbottens län har utsetts till vattenmyndighet i distriktet. Vattendistriktet beslutade i december 2016 om (nya) MKN, åtgärdsprogram och förvaltningsplan för åren 2016–2021. Beslutande MKN innebär kortfattat att alla ytvattenförekomster ska uppnå eller behålla hög eller god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus samt att alla grundvattenförekomster ska uppnå eller behålla god kvantitativ status och god kemisk grundvattenstatus (om inte undantag har meddelats). Yt- och grundvattenstatusen får generellt inte försämrats. Inget av distriktets vatten uppnår god kemisk status till följd av storskalig och långväga spridning av kvicksilver och poly bromerade difenyletrar (PBDE, används bland annat som flamskyddsmedel), vilka sprids till miljön via läckage från varor, avfallsupplag med mera. Bortsett från dessa är det ett femtiotal

vattendrag, sjöar och kustvatten som inte uppnår god kemisk status på grund av påverkan från olika tungmetaller och tributyltenn (TBT). Vattenkvaliteten är överlag god inom distriktet, men vissa utmaningar finns att särskilt ta hänsyn till i samband med samhällsutvecklingen: Fysiska förändringar, exempelvis utvinning av energi, vägar, ökad produktionen inom jord- och skogsbruk som påverkar vattnen negativt. Fysisk påverkan är den vanligaste orsaken till att god ekologisk status inte nås i distriktet.

Läckage av metaller och sura ämnen från sulfidjordar i kustområden, beroende av bland annat bearbetning och dikning. Storskalig påverkan från areella näringar, exempelvis genom gödsling, utdikning, ökad instrålning vid avverkning samt effekter från körskador i marken. Läckage av metaller från avslutad och pågående gruvverksamhet. Vattentäkter som saknar vattenskyddsområde eller där föreskrifter och skyddsområdets avgränsningar behöver revideras. I Bottenvikens vattendistrikt är det bara drygt 10 % av de allmänna vattentäkterna som har fullgott skydd.

Tavelsjön är Umeå kommuns största och mest variationsrika sjö och området runt den är av stort intresse som friluftsområde. Terrängen runt sjön utgör kommunalt skyddsområde för vattentäkt. Planområdet ligger inom Vindelälvsåsens vattenskyddsområde (Diarienummer: KS000522/2011 §13), Tavelsjön är en del av området.

Vattenskyddsområdet är indelat i tre olika skyddszoner; primär, sekundär och tertiär. I dessa zoner regleras genom vattenskyddsföreskrifter bland annat hantering av kemiska produkter, transporter av farligt gods, upplag av olika slag, täktverksamhet, jordbruk, skogsbruk, avlopp, avfall och borring. Planområdet ligger inom tertiär skyddszon.

Nuvarande status och MKN för berörda vattenförekomster
(www.viss.lansstyrelsen.se, 2018-10-22):

Vattenförekomst	EJ-CD	Ekologisk status/potential	Kemisk status	MKN Ekologisk status	MKN Kemisk status	Miljöproblem
Tavelsjön	SE710401-171080	Måttlig	Uppnår ej god	God ekologisk status 2027	God kemisk ytvattenstatus	Övergödning p.g.a. belastning av näringsämnen, syrefattiga förhållanden p.g.a. belastning av organiska ämnen.

Tabell som visar Tavelsjöns nuvarande status som vattenförekomst.

Friytor

Lek och rekreation

Tavelsjöbygden erbjuder en naturmiljö med lantgårdar och hästar, liksom närhet till sjön med båtliv/fiske och en spolad skridskobana vintertid. När det gäller mer formaliserade lekplatser återfinns en sådan främst på skolgården i byns västra del. Till Tavelsjö går även Tavelsjöleden som löper från Umestan via Tavelsjöberget till Hedlunda vid Vindelälven.

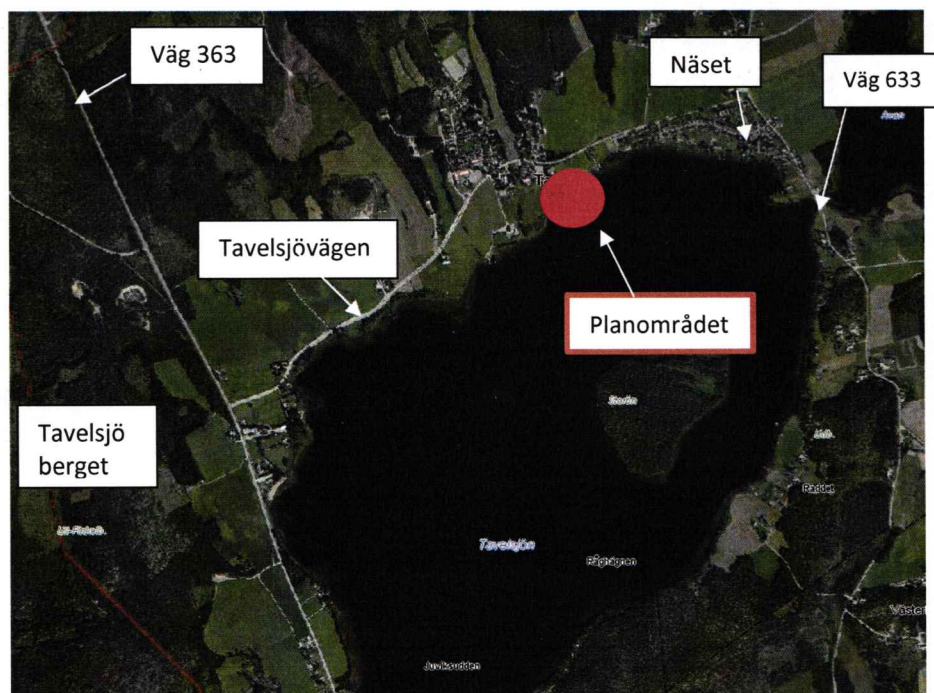


Del av Tavelsjöleden.

Vid Sundlingska gården på sjöns västra sidan finns bad, bangolf och båtuthyrning, liksom möjlighet till fiske.

Naturmiljö

Lek, rekreation och naturmiljö vävs samman på denna ort. Terrängen varierar med Tavelsjöberget och Vallberget, väster om väg 363, kombinerade med skog och jordbrukslandskap. Detta ger många möjligheter till ett rikt friluftsliv. Mycket viktig är även sjön med Storön – se illustration nedan.

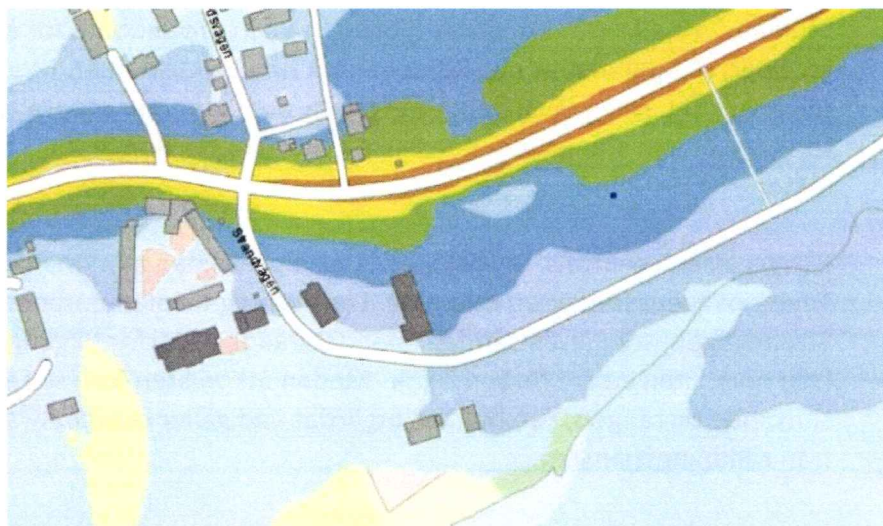


Del av Tavelsjön, själva byn och omgivningarna med skog och jordbrukslandskap samt Tavelsjöberget i väster.

Störningar, risk och säkerhet

Buller och luft

Området är förskonat från buller från såväl flyg, som tåg och väg. Dygnsmedelvärdet ligger inom planområdet i intervallet 35 till 45 dBA. Maximal ljudnivå från Tavel sjövägen ligger precis vid vägbanan över 90 dBA, men sjunker snabbt till 65–70 dBA, inte fullt halvvägs ner mot Strandvägen. I övrigt förekommer inga uppmätta halter av trafikbuller i området, se kartan nedan.



Karta som visar dygnsmedelvärde för buller: Ockra=60–65 dBA, gul=55–60 dBA, grön=50–55 dBA, blå= 45–50 dBA, mellanblå=40–45 dBA, ljusblå=35–40 dBA.

Hästar

I närheten av planområdet förekommer djurhållning i form av beteshagar för hästar och nötdjur på fastigheten Tavel sjö 5:22. Här är det hästarna, som med kända allergener, är av intresse. Det saknas i dagsläget kunskap på området och utslag från rättsfall tyder på att bedömningen är helt avhängig aktuellt område. Umeå kommun har emellertid tagit fram riktlinjer för lokaliseringssprövning.² Det minsta skyddsavstånd som anges här är 100 meter och då avses avstånd från rasthage, d.v.s. i omedelbar närhet till stall och inte, som i detta fall, beteshage.

Riksintresse renskötsel

Väster om området ligger flyttningsled för rennäringen med svåra passager, men leden berör inte planområdet.

Miljöaspekter

Området ligger relativt nära reningsverk och återvinningsstation på fastigheten Tavel sjö 5:26. Särskilda uppgifter om eventuella störningar från

² Umeå kommun: Riktlinjer för lokaliseringssprövning av bebyggelse i Umeå kommun med hänsyn till hästhållning (Godkänd och reviderad av byggnadsnämnden, 2005-22-21, § 271)

denna finns inte tillgängliga, men det kan konstateras, att ett antal bostadshus ligger närmare anläggningen än det som nu planeras.

När det gäller problem med allergener från hästar, görs en skillnad mellan beteshagar och rasthagar. I Umeå kommuns hästpolicy finns rekommenderade avstånd till bostäder och dessa anses klaras inom planområdet.

Tillgänglighet och trygghet

Målet är, att alla ytor ska göras tillgängliga och användbara för alla grupper, så långt det är möjligt och inom rimliga kostnader. Med tillgänglighet avses såväl den rent fysiska, som den mer mentala, där olika företeelser kan stänga ute. Känslan av trygghet i miljön är här en viktig faktor.

Bebyggelsen i centrala Taveljö, d.v.s. på norra sidan av sjön, ligger längs Tavelsjövägen, som är en bussgata. I anslutning till planområdet löper Strandvägen, som är en samfällighet. Området är därför tillgängligt med bil från norr, utan större förändringar. Medan åtkomsten från söder, i den sluttande terrängen, kan behöva åtgärdas vad gäller exempelvis insatser från räddningstjänsten.

Bebyggelseområden

Bostäder

Merparten av bebyggelsen i Taveljö utgörs av bostäder i form av friliggande hus/villor i en till två våningar. Senast tillkomna är området norr om skolan respektive på Näset, som är den östra delen av byn Taveljö. Till detta ska läggas boningshus på bruksenheterna. Samhället saknar i princip större flerbostadshus.

Arbetsplatser, kommersiell service

Förutom inom offentlig och kommersiell service, finns inte många arbetsplatser eller övrig bebyggelse i Taveljö. Gamla komministerbostaden används idag som värdshus, med begränsat öppethållande och strax intill finns idag försäljning av blommor och trädgårdsprodukter. Anläggningen har kompletterats med ett lusthus norr om butiken och ett växthus närmare sjön.



T.v. Den s.k. Prästgårdslängan, uthuset öster om f.d. komministerbostaden sedd från öster. Den används idag som butik för trädgårdsutrustning. (Bild från Blåelds hemsida.) T.h. Wårdshuset – tidigare komministerbostaden – sedd från sydost.

På Näset finns Tavel sjö bygdegård, som används för uthyrning till olika arrangemang och på Tavel sjöns västra strand ligger Sundlingska gården, ägd av samma förening. Förutom som festlokal vid exempelvis midsommarfirande används den bl.a. som skotercafé vintertid.

Tavel sjö har en livsmedelsbutik, som ligger strax öster om gamla kyrkogården intill Tavel sjövägen. Här finns även en bränslepump och utrymme för parkering, som är tänkt att även betjäna butikens kunder.



Byggnader i centrala Tavel sjö: Överst syns livsmedelsbutiken från Tavel sjövägen i höjd med Gamla kyrkogården. Nere t.v. pensionärsbostäder och t.h. hälsocentralen på Tavel sjö 6:29.

Offentlig service

I västra delen av Tavel sjö ligger skolan, som bedriver undervisningen från förskoleklass till årskurs 6. I övrigt finns vård- och omsorgsboendet Sjöbacka i direkt anslutning till planområdet och en delvis bemannad

hälsocentral. Hälsocentralen bedrivs i dagsläget i privat regi, som filial till verksamhet i Umeå.

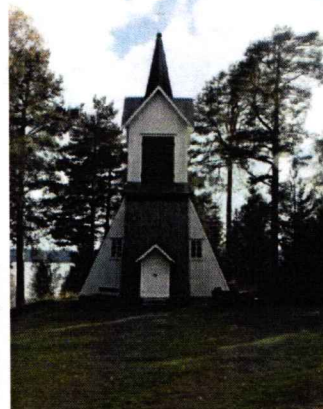
Befintlig byggnadskultur och gestaltning

Området närmast Tavelnsjön utmärks, särskilt på den norra och västra sidan, av ett öppet landskap med friliggande jordbruksbebyggelse, medan andelen skog är större på östra sidan sjön fram till Långviken. Den äldre bebyggelsen utgörs av typiska västerbottensgårdar, d.v.s. parstugor med olika tillägg, mestadels i faluröd kulör. Norr om kyrkan är många av husen från första halvan av 1900-talet och utgör mer bastanta volymer. Villorna norr om skolan är typiska från tillkomsttiden, medan det vid exploatering på Näset, skett en viss anpassning till byggnader på landsbygden.

Kulturmiljö

Tavelnsjöbygden är intressant både som natur- och kulturmiljö. Planområdet, Tavelnsjö 6:22 och del av Tavelnsjö 7:8, utgör en avstyckning av det som tidigare var kyrkans mark. Kvar på fastigheten Tavelnsjö 7:4 i norr ligger tegelkyrkan, ritad av arkitekt Carl Hampus Bergman och invigd 1965 samt församlingsgården, som byggdes till mot norr i slutet av 1970-talet.

På fastigheten Tavelnsjö 6:22 återfinns det som idag kallas Wärdshuset som är en tidigare komministerbostaden, uppförd 1911 efter ritningar av E.R. Karlsson. Den är dock förändrad genom byte av fönster, fasadpanel och kulör. I nordvästra hörnet står den klockstapel som byggdes ungefär samtidigt som kyrkans föregångare, som var en träbyggnad som även innehöll skollokaler.



Den gamla kombinerade kyrkan/skolan, som ritats av Umeå-arkitekten Carl-Fredrik Sandgren, revs i början av 1960-talet för att ge plats åt tegelkyrkan. Klockstapeln (ritad av E O Mångberg), som den ser ut idag. Den övre klocktornsavsatsen var ursprungligen öppen och försedd med ett korssågat räcke. På 1930-talet byggdes klocktornet in med bräder och luckor. Troligen har den vita kulören funnits sedan 1910-/20-talet. Museet har konstaterat att det understa färgskiktet, enligt uppgift, haft en grårosa kulör. Korset är inte ursprungligt.

Det är en vitmålad trästapel med matkällare under, uppförd 1902 ritad av arkitekt E O Mångberg. Västerbottens museum har inför planarbetet gjort en kulturhistorisk bedömning som underlag till detaljplanen.

Klockstapeln är i skriften *Tavelsjö – Inventering och bevarandeförslag 1982* upptagen som särskilt skyddsvärd, medan komministerbostället, i *Prästgårdar i Västerbottens län – Kulturhistorisk inventering 1986*, är hänförd till klass III, den lägsta värdekategorin.

I museets antikvariska bedömning framhålls vikten av att i framtiden kunna avläsa och förstå den första kyrkomiljön i Tavelsjö och att det därför är väsentligt att klockstapeln bevaras på nuvarande plats. Stapeln hör tidsmässigt ihop med prästgården och sambandet mellan dessa representanter för den tidiga kyrkomiljön är viktigt att bevara. De bildar tillsammans med kyrkan och församlingsgården en helhet, men representerande olika skeden. Museet anser därför att flytt av klockstapeln till någon av kyrkogårdarna är olämpligt rent tids- och stilmässigt men också med tanke på funktionen.

Det som anses viktigt att bevara, när det gäller komministerbostaden är dess nuvarande volym, medan utformningen inte behöver skyddas med tanke på dess successiva förändring. Museet anser att byggnaden inte får sammanbyggas med ny byggnad eller kringbyggas, så att kopplingen till kyrkomiljön förloras.

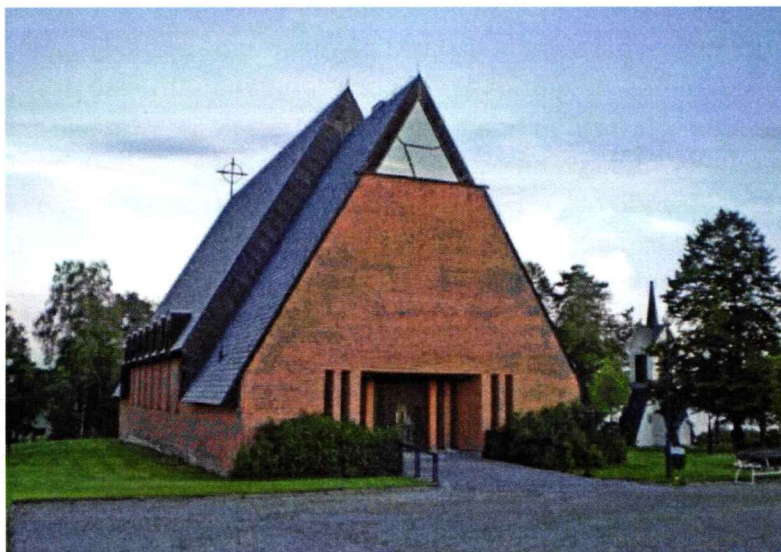
Till detta läggs, att även uthusets volym bör skyddas med planbestämmelse, men möjligen kan förlängning mot norr tillåtas, då ett äldre foto visar att uthuset ursprungligen kan ha varit längre.



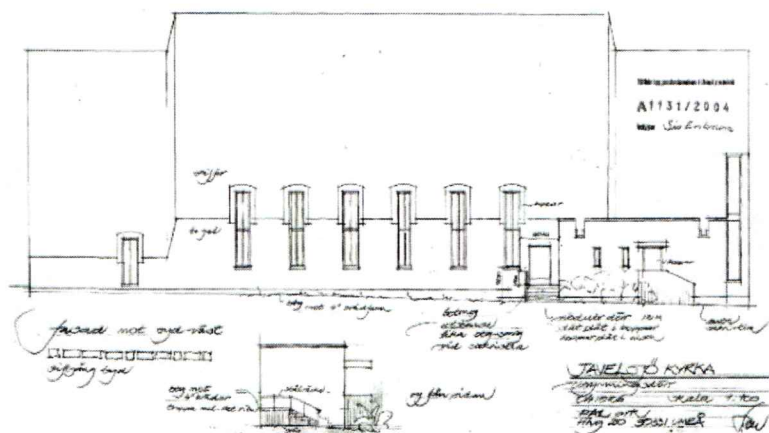
Flygfoto över Tavelsjö från sydost. Längst ner till vänster, syns dåvarande komministerbostaden, som troligen var rödmålad. Norr om den sticker klockstapeln upp och något till höger den kombinerade kyrkan och skolan, som revs i samband med

uppförandet av dagens kyrka i rött tegel (1965). Vägdragningen stämmer inte med dagens Tavelsjöväg. (Foto <https://gunnar.bernstrup.files.wordpress.com/2010/08/tavelso.jpg>, utskrift 2014-06-17)

Det framhålls, att omgivande bebyggelse ska ha ett respektfullt avstånd till befintlig kyrkomiljö, eftersom att kyrkor av tradition har givits en central och framträdande plats i byn och att stor vikt har lagts vid att den ska vara synlig för omgivningen. Slutsatsen är, att bostäder öster om kyrkan möjligen är lämpliga, men inte söder eller sydväst om den. Vikten av kyrkomiljöns koppling till sjön poängteras slutligen.



Kyrkan invigd 1965 är närmsta granne till planområdet i norr. På bilden syns även klockstapeln (Wikipedia).



Ovan: Ritning utförd i samband med ombyggnad 1978/79 (PAL Arkitekter). Det branta taket är skifferklätt och fasaden utförd i rött tegel. Nedan: Församlingsgården, som förlängdes mot norr i slutet av 1970-talet.



Flygfoto över Tavelnsjö från sydsydväst. Nere till vänster, syns dåvarande komministerbostaden, nu Wårdshuset. Intilliggande byggnad, som var uthus till komministerbostaden nyttjas nu för försäljning. Bild t.h.: till vänster församlingsgården och till höger kyrkan.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Som en åder genom samhället, mellan de nordsydliga vägarna 363 väster om Tavelnsjön och 633 öster om sjön, löper Tavelnsjövägen. Från västra sidan av väg 363 svänger cykelvägen in på Tavelnsjövägen. Cykelvägen löper först på södra sidan och sedan, i höjd med Skogsallén, övergår den till norra sidan förbi skolan. För att sedan i höjd med aktuellt planområde, åter övergå till södra sidan för att passera den gamla kyrkogården och dagligvarubutiken fram till villaområdet längs med Jan-Ersvägen. Den senaste sträckan, cirka 1,7 km lång invigdes hösten 2017. Direkt norr om sjön löper Strandvägen, där anslutningen mot Tavelnsjövägen i västra delen utgörs av allmän platsmark, medan resterande del är samfällad av enkel standard. Strandvägen nås även från Jan-Ersvägen.

Kollektivtrafik

Bussar trafikerar Tavelnsjövägen med i storleksordningen 6 till 8 turer på vardagar. Hållplatser anges för Bygdegården i östra och skolan i västra delen av samhället.



Busshållplatser och anslutningar mellan Strandvägen och Tavelnsjövägen.

Parkering, varumottagning, utfarter

Parkeringsplats nära planområdet finns i anslutning till kyrka och församlingsgård. Fickparkering finns även norr om tidigare komministerbostaden, nu Wärdshuset, men på kyrkans mark. Dessutom återfinns kundparkering i anslutning till butiken.



Sammanhängande parkeringsytor i anslutning till Tavelsjövägen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Centrala Taveljö ingår i det kommunala verksamhetsområdet. Vatten- respektive spillvattenledning löper norr om kyrkan och snett över den del av fastigheten Taveljö 7:8, som ligger norr om Strandvägen. På området finns även ett officialservitut för markvärme till kyrkan (2480K-16/87.2).

Avfall

Inte långt väster om området, på fastigheten Taveljö 5:26 ligger återvinningsstationen som sköts av Vakin. Även om läget kan uppfattas som alltför bra för en sådan grov verksamhet, finns i dagsläget inga planer på att flytta denna.

El och fiberoptik

Det finns en nätstation på kyrkans fastighet Taveljö 7:4, norr om planområdet. Den har bytts ut och beräknas klara tillskottet på cirka trettio lägenheter. Fiberoptik och belysningsledning finns i såväl Tavelsjövägen som Strandvägen. Serviskabel finns till nuvarande värdshuset, liksom installerad fiber.

Snöhantering

Ansvar för underhåll av Strandvägen ligger på samfälligheten.

Byggteknik

Med tanke på planområdets läge i slutningen mot Taveljön, är det viktigt att lämplig byggteknik används. Frågan behandlas i bilagan *Projekterings PM/Geoteknik* och *PLANFÖRSLAG* nedan.

PLANFÖRSLAG

Användning

Bostäder



Situationsplan framtagen av PEAB reviderad av Umeå kommun. Situationsplanen illustrerar en möjlig lösning som detaljplanen tillåter.

Planförslaget möjliggör för förtätning med bostadshus **[B]**, söder och sydost om kyrkan. Planområdet tilltänks exploateras med fyra huskroppar som totalt omfattar ett 20-tal lägenheter. För att uppnå viss flexibilitet och långsiktighet, medger planen även bostäder i Wärdshuset. Tillåtandet av bostäder i Wärdshuset anses lämpligt med anledningen av att byggnaden ursprungligen var uppförd som bostad för komministern i Tavelsjö.

Då markförhållandena är mycket oregelbundna, anges totalhöjden som en plushöjd över ett givet nollplan. Inom planområdet varierar plushöjden mellan ca. +108 och +123 meter över nollplanet. Marken vid kyrkan ligger på en plushöjd mellan 126 till 127 m.ö.h. beroende på mätpunkt.

Detaljplanen säkerställer ett avstånd på minst 4 meter mellan alla nya byggnader **[p]**, vilket bevarar siktlinjer och genomblickar mellan kyrkan och sjön. För att säkerställa genomblickarna mellan huvudbyggnaderna ur närmare synvinkel får inte heller komplementbebyggelse placeras inom dessa utpekade siktlinjer, se illustration nedan. Till följd av detta tillåts en högsta totalhöjd av +129 meter för huset närmast flygelbyggnad, för att sedan trappas till maximal totalhöjd +128 meter, +127 meter och +124 meter längre österut, se illustration nedan. Variationen i höjd tillskapar en trappning som minskar upplevelsen av nya byggnaders volym. För att ytterligare anpassa nya flerbostadshus till landskapet får endast

suterränghus uppföras [f₂]. Bestämmelsen gäller för alla byggrätter utom den längst till öster, vilken har undantagits på grund av att totalhöjden redan är lägre här. Ovanstående regleringar leder till att upplevelsen av nya flerfamiljshus mot Strandvägen, kommer bli åtskilda tvåvåningshus.

För att möjliggöra för träkonstruktioner och rejäla takhöjder, kan man i grova drag räkna med våningshöjden tre meter. Med vissa marginaler och möjlighet till takkupor, sätts därför högsta nockhöjden för området längst österut till 13 meter. Samtidigt begränsas takvinkeln till 30 grader, vilket ger plats för eventuella mindre uppbyggnader.

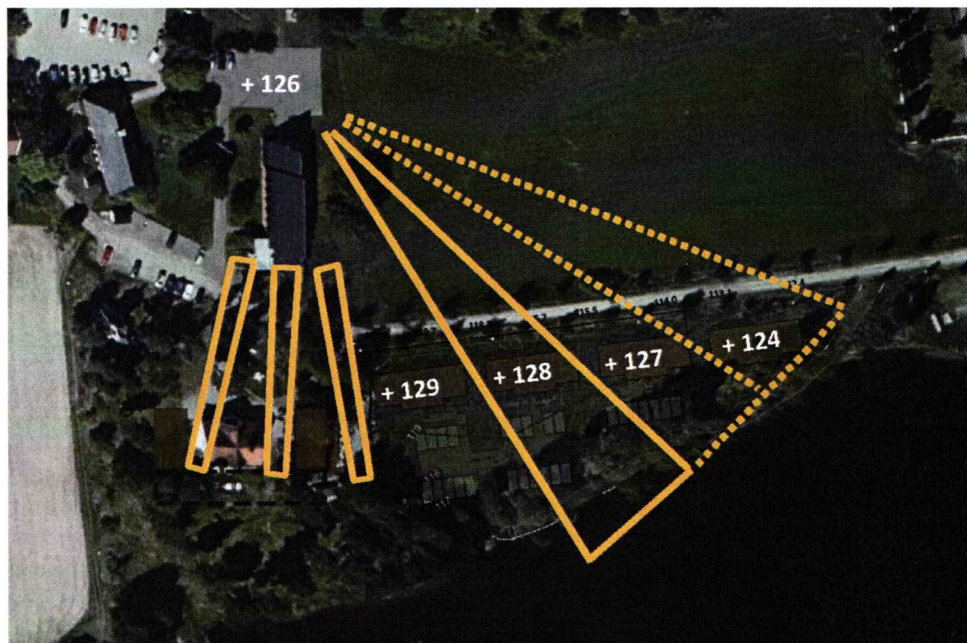
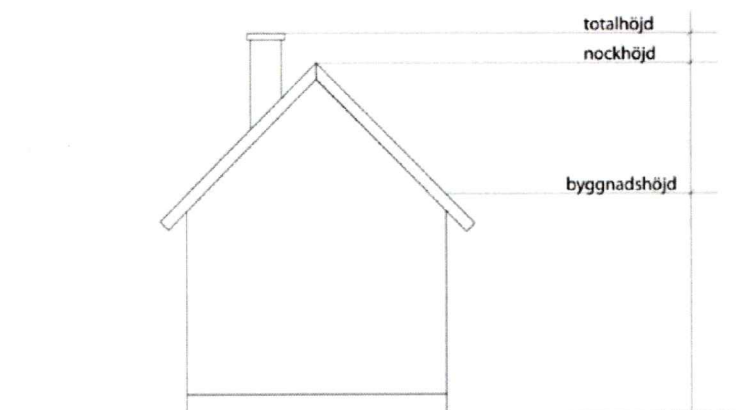


Illustration som visar resonemanget bakom höjdbestämmelserna i planen, PEAB 2019 modifierad av Umeå kommun. De gula figurerna avser passager där genomblickar är särskilt betydelsefulla.



Förklaring av olika höjdregeringar på en byggnad. Illustration: Boverket.

Personer som befinner sig vid kyrkan och Taveljön kommer således fortsatt kunna se mellan dessa objekt via "släppen" mellan byggnaderna. Detta bevarar möjligheten att förstå sambandet mellan kyrkan och sjön,

vilket är en del av byns historia. I befintlig miljö finns det även viss skog och natur, som även tidigare begränsat sikten mellan kyrkan och TavelSJön.

Övrig bebyggelse

För närmaste betesmarken på fastigheten TavelSJö 6:34 i väster, skulle det vara fördelaktigt om byggnaderna innehöll annat än bostäder. Detta med tanke på närheten till rasthagar i väster och klockstapelN i norr. Användning har därmed satts till **[CB]**, d.v.s. att både bostäder och centrumanläggning, såsom butiker eller kontor, kan byggas.

Det s.k. Wärdshuset är intressant som volym och representant för den tid när TavelSJö hade egen präst. Det är dock förvanskat utvändigt genom byte av fönster och panel och invändigt genom omvandlingen till värdshus. Med tanke på dess roll, har den dock markerats med en separat byggrätt, som innebär bevarande eller möjlighet att bygga upp en liknande volym markerat **[C₁B]**. Byggnaden ska bevaras till volym, fasadmateriäl och fönsterproportioner, för att bevara den värdefulla volym och gestaltning som vittnar om TavelSJös historia **[q]**.

Då klockstapelN har en källare och är den bäst bevarande byggnaden från den gamla kyrkoanläggningen och dessutom har en praktisk funktion för kyrkan, föreslås den bevaras i nuvarande läge inom användningen **[C]**, som en del av kyrkoanläggning. På grund av sitt kulturhistoriska värde beskrivet tidigare får stapelNs volym, fasad- och fönsterproportioner inte förvanskas **[q]**. Underhåll och ändringar ska ske i samråd med byggnadsantikvarie.

Hur fastigheter och rättigheter kan hanteras i detta sammanhang, anges i slutet av detta dokument under rubriken *Genomförandefrågor*. Eventuella förråd och soprum bör samordnas med garage och carportar.

Parkeringsanläggningar

Enligt gällande parkeringsnorm ska 1,2 bilparkeringsplatser anordnas per lägenhet. Planens parkeringsbehov ska tillgodoses inom planområdet för respektive användningsområde. Detaljplanen säkerställer endast erforderlig yta (inom kryssad mark i plankartan), för tillämpning av nu gällande parkeringsnorm. Inom detta område ska även gästparkeringar anordnas. Exakt placering och utformning av parkeringsplatser ska redovisas vid ansökan om bygglov. Den vid tidpunkten gällande parkeringsnormen ska tillämpas.

Boendeparkering bör dock lämpligen anordnas i fristående garage eller carportar. I den mån det är estetiskt och ekonomiskt försvarbart kan boendeparkering eventuellt tillskapas i källare.

Vid Wärdshuset har utrymmet för garage/carport (kryssad mark) begränsats till en mindre del i väster, för att inte skymma utsikten mot

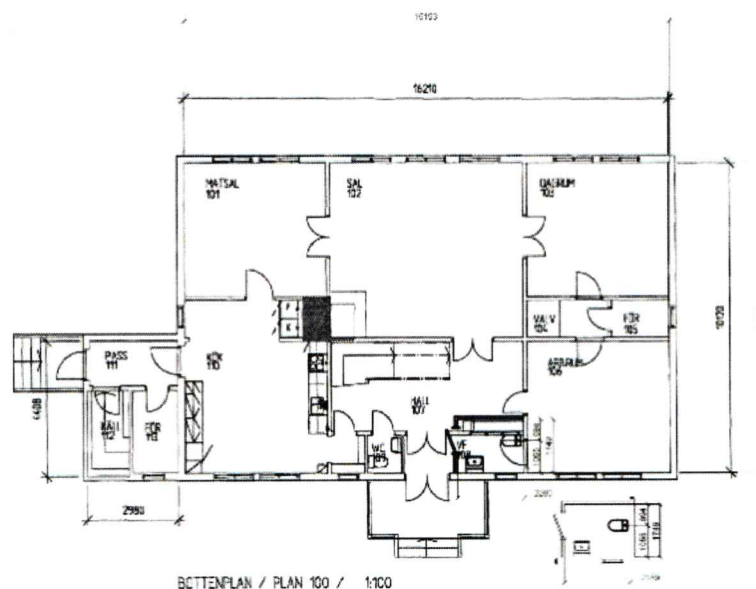
kyrkan. Markparkering torde anläggas nordost om Wårdshuset och denna kan med fördel samnyttjas vid tidpunkter när verksamheten ligger nere. Om asfalt utförs i samband med parkering eller dylikt ska denna toppas med grus enligt bestämmelse [n], för att anpassa sig till byns lantliga miljö och minska den stigande hårdgörningen i området.

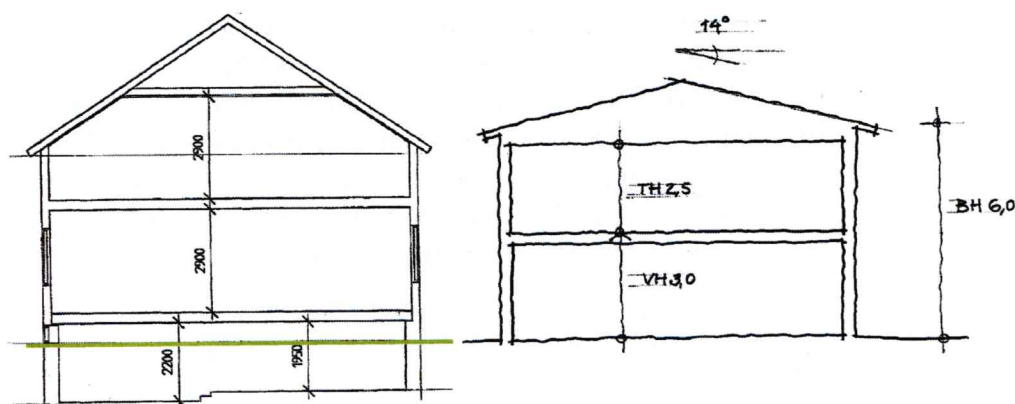
Byggnader

Gestaltning och innehåll

Såväl från sjön som från Tavelsjövägen, ska kyrkan vara en dominerande och tydligt läsbar gestalt, medan bostäderna bör uppfattas som nutida bebyggelse anpassad till omgivande miljö i dess närhet. Det är mycket viktigt, att såväl byggnader som markarbeten utförs på ett sådant sätt, att fasaden mot sjön inte domineras på ett olyckligt sätt.

Tillkommande bebyggelse kan indelas i två grupper, där den andra (B) beskrivits kortfattat under rubriken Bostäder. För byggrätten närmast Wårdshuset gäller en största byggnadshöjd på 6,0 meter. För att säkerställa fasadens höjd för takutformning, har taklutningen således även begränsats till maximalt 27 grader och 34 grader. Genom att sänka bottenvåningen till marknivå, vilket är fördelaktigt ur tillgänglighetssynpunkt, och sänka våningshöjden något, kan i princip två våningar inrymmas samtidigt som nockhöjden ligger något lägre än f.d. prästgårdens. För den östra flygeln är det lämpligt, att huvudentré till bostäder inte placeras på västra fasaden, med tanke på inlastning till Wårdshuset. För att främja den befintliga bebyggelsestrukturen ska nya byggrätter uppföras med traditionella sadeltak med centrerad nock [f₁]. En underjordisk sammanlänkning tillåts, då endast en del av byggnaden kan byggas under med ett bjälklag eller förbindelseänk mellan huskroppar som planteras [b]. Syftet med att inte tillåta någon byggnad över marknivå är för att behålla volymsambanden mellan kyrkan och prästgården.





Överst: Wårdshusets bottenvåning (norr nedåt). Ovan t.v.: Wårdshusets sektion med ungefärlig marklinje i grönt. T.h. Tillåten sektion för byggnadstyp A, d.v.s. byggnader i direkt anslutning till Wårdshuset.

Den andra gruppen (betecknad **B** i plankartan) ligger i ett område med stora nivåskillnader. Tillkommande bebyggelse ska, i möjligaste mån, undvika utschaktning och utfyllnad. Grundläggningsmetod som minskar ingreppen på befintliga markförhållanden bör väljas.

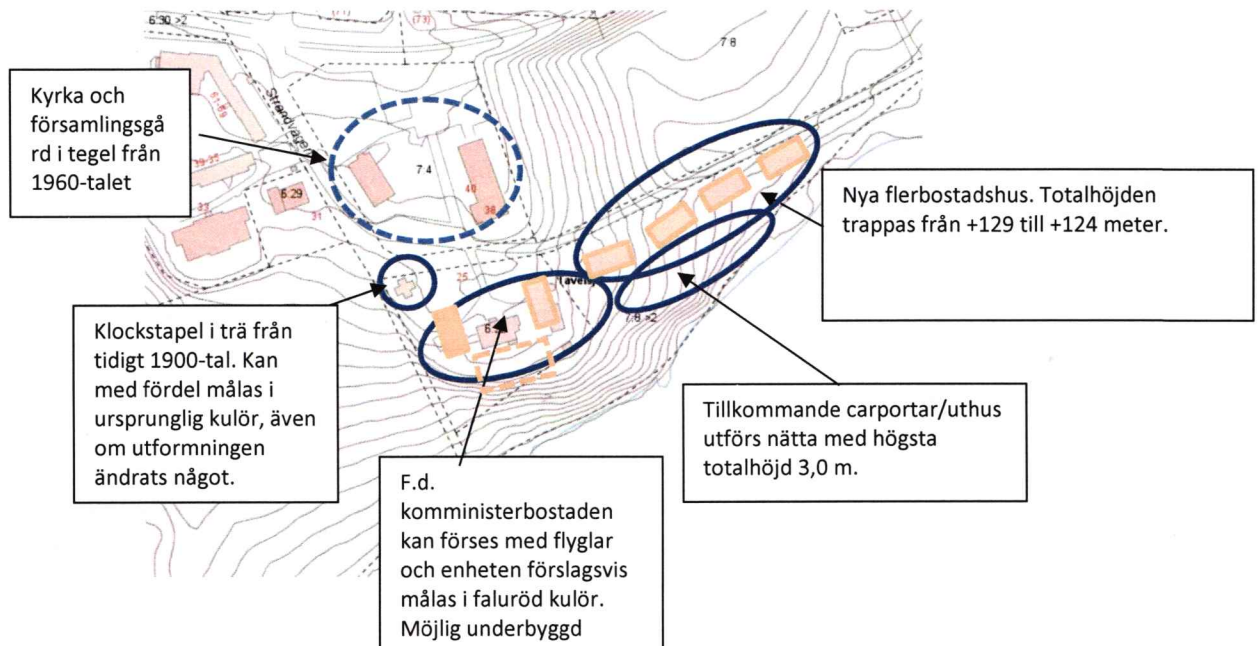
För anpassning till platsen, ställs krav bland annat på hänsynstagande till utblicken från kyrkplatsen. Byggnader ska uppdelas i tydliga volymer, där största fasadlängd på varje byggnadskropp är 25 meter [**f₆**]. Uppdelningen kan ske i färg eller form. Byggnaderna ska placeras fristående med ett släpp på minst 4 meter mellan sig. Högsta nockhöjd sätts till 13 meter och högsta taklutning (sadeltak eller pulpettak) 30 grader, vilket motsvarar tre våningar med vindsutrymme.

Om volymerna av funktionella skäl ska hållas samman, får detta ske genom underordnade länkar helt under jord. Glas får inte beläggas på ett sådant sätt, att intrycket blir mörkt eller speglande, vilket säkerställs av att balkongernas bredd inte får överskrida 70 % av aktuell fasadlängd, exklusive loftgång [**f₇**]. I syfte att bevara det nätta synintrycket från Taveljön ska balkonger utföras i trä/glas och eventuell inglasning utföras med smala ramar som estetiskt smälter samman glaset [**f₅**]. Fasader ska utföras av trä i mättade kulörer som slamfärg i exempelvis falurött, brunt eller grått [**f₄**], för att anpassa sig till omgivande bebyggelsekaraktär. Takmaterialet kan utgöras av takpannor, falsad plåt i dämpad kulör eller möjligen ett grönt tak (sedum el. dyl.). Bottenvåningen på hus med suterräng tillåts men ska utföras i puts eller liknande material [**f₃**]. Vind får även inredas om det inryms inom reglerad höjd och volym.

Uthus, garage eller carportar, förläggs till området söder om nya byggrätter på grund av de stora höjdskillnaderna inom planområdet.

Komplementbyggnaderna ska utföras som medvetet smäckra konstruktioner, där detaljerna står i proportion till dess storlek. Inom hela området för endast [**B**] är största bruttoarean 1400 m² medräknat

komplementbebyggelse [e₁]. Komplementbebyggelsen får inte heller överskrida byggnadshöjden 3 meter och bör följa huvudbyggnadernas gestaltning. Komplementbebyggelsen får maximalt uppgå till 600 m² bruttoarea [e₂]. En yta mot naturmarken får inte förses med byggnad för att skapa en skyddszon till det strandskyddade området. Marken här får dock förses med anläggningar såsom exempelvis stödmur. Sammanfattningsvis kan planområdet indelas i fyra enheter och tillsammans med kyrka och församlingsgård, finns en princip enligt nedan:



Byggteknik

Merparten av de föreslagna byggnaderna ligger på relativt kraftigt sluttande mark. Lämplig grundläggningsteknik anges i bilagd *Projekterings PM/Geoteknik*. I övrigt är det önskvärt, att byggnaderna uppförs med väl beprövade tekniker, som är lätta att underhålla och förändra över tid.

Tillgänglighet

Den fysiska tillgängligheten till bostäderna utifrån går att lösa, genom angräning från Strandvägen, möjlighet till rundkörslor och carportar eller garage i söder. Då marken sluttar relativt kraftigt och anpassning av byggnaderna bör göras i höjdlängd, får invändiga samband lösas med ramper och hissar/lyftbord.

För den upplevda tillgängligheten har det bedömts att närheten till beteshagar inte är ett hinder för grupper, som valt att bo på landet, utan snarare en faktor som skapar trygghet och välbefinnande. Anläggningen ligger något avsides i förhållande till övrig bebyggelse, vilket skulle kunna ses som en nackdel ur trygghetssynpunkt, men Strandvägen har gatubelysning och anläggningens storlek skapar i sig en förutsättning för självvald samvaro.

Mark

Markarbeten vid sjön

Inom ett område av Tavelnsjön, i förlängningen av byggrätterna, finns möjligheter att anlägga mindre bryggor [W₁]. Denna del nås från den befintliga samfälligheten S:2 som ligger precis väster om planområdet. Det är angeläget, att stranden är tillgänglig för allmänheten, men det finns i dagsläget inget intresse från kommunalt håll att tillskapa en formell gång- och cykelväg. Det torde dock vara av intresse att kunna röra sig i slänten mot vattnet och möjlighet finns att anlägga en stig på det som betecknas naturmark, men något formellt markreservat har inte satts. Möjligheten ska finnas att anlägga en gång- och cykelväg i framtiden, vilket ingår användningen markerad som natur i plankartan.

Det kan, av stabilitetsskäl, vara klokt att utföra någon typ av skoning mot sjön. Detta kan kräva vattendom (Se Tekniska frågor under Genomförandefrågor). I den östra delen av planområdet ska även befintlig marknivå återställas [mark], i syfte att bevara den naturliga miljön längs med strandkanten.

Natur och grönytor

Området kring Wärdshuset utgörs av sluttande terräng med höga, ståtliga och värdefulla tallar. Tallarna är skyddade från fällning och med återplanteringskyldighet enligt bestämmelse [träd] i plankartan, för att främja vattenkvalitén och minska skredrisken. Mindre sly och eller dylikt avses inte med bestämmelsen. Den del, längre österut, som i första hand föreslås för nybyggnader, består däremot av åkermark med vegetation närmast stranden. Äldre flygfoto visar på, hur vegetationen sett ut.

Grönytor i anslutning till tillkommande bostäder [NATUR], bör i möjligaste mån utformas som "tuktad skogsmark" (åkrar som övergått i ängsmark), d.v.s. plantor och kombinationer, som utan större skötsel fungerar över tid. För att främja tillgängligheten till sjön bör inga inhägnader i fastighetsgräns förekomma. Tillgänglighet till sjön fungerar idag genom den samfällighet som ligger väster om planområdet, i anslutning till hagen på Tavelnsjö 6:34. Denna passage kommer finnas kvar efter planens genomförande och tillgängligheten till sjön kan förbättras genom att anordna enkla terrängtrappor inom planområdet.

Planområdet består delvis av jordbruksmark som är en del av block. I anspråktagandet av mark som kan vara brukningsvärd motiveras med att det anse vara ett väsentligt samhällsintresse att tillskapa varierande typer av boende i Tavelnsjö. Byn består av väldigt mycket jordbruksmark och den nu aktuella marken är en mindre areal (0,36 ha) som är avskild från övrig brukad mark. I planprogrammet som föregåtts detaljplanen, har även andra lokaliseringar utretts, där nu aktuell plats blivit utpekad som lämplig för ändamålet i jämförelse med övrig mark inom programområdet.

Angränsande jordbruksmark omges redan idag av bebyggelse och vägar samtidigt som detaljplanen säkerställer ett avstånd till fastighetsgräns, med förgårdsmark som inte får bebyggas. Bedömningen görs därav att närliggande brukad jordbruksmark inte påverkas mer än vad som kan förväntas i sådan lantlig miljö.

Inga observationer av häckande Storspov finns idag inom planområdet, samtidigt som planområdet är för litet för arten. Därutöver sparas och bevaras naturmark för djurlivet. På grund av detta görs bedömningen att Storspoven inte kommer att störas i och med detaljplanens genomförande.

Dagvattenhantering och vattenkvalité

Kommunen äger inga dagvattenledningar i området och dagvattenhanteringen måste lösas lokalt inom den egna fastigheten. Utökad mänsklig aktivitet och byggnader kommer förorsaka en ökning av ytavrinningen. Detaljplanen säkerställer därav att friytan ska motsvara minst en tredjedel av bostädernas bruttoarea, där minst 50 % av friytan ska vara genomsläpplig. Bygg- och markarbeten ska utföras så att partiklar inte rinner ut i sjön, varför planen säkerställer att markplanering ska utformas så att dagvatten kan avledas med självfall mot genomsläpplig friyta.

Resterande dagvatten från planområdet kan översila ned mot sjön som det troligen fungerar idag. Området där markanvändningen ändras mest är idag jordbruksmark som i befintligt skick redan ger ett fosforsläckage till sjön. Med anledning av ovanstående regleringar bedöms detaljplanen inte försämra vattenkvaliteten i intilliggande vattendrag. Planen bedöms heller inte innebära försämrade status för grundvattenförekomsten i området.

Lek och rekreation

Tallbacken och sjön utgör utmärkta vistelseytor under alla årstider. Till detta kommer närheten till Tavelsjöberget, Vallberget och Sundlingska gården. Särskilda lekplatser bör kunna smygas in i backarna ned mot sjön, där möjligen diskreta inhägnar kan vara nödvändiga för de mindre barnens lek. Möjligheten att utföra bryggor i bostadsområdets närhet ökar möjligheterna till rekreation.

Trafik

Biltrafik

Det nya bostadsområdet nås via Tavelsjövägen och Strandvägen, som i första, nordsydliga delen, är allmän. Sedan övergår vägen i en samfällighet med enkel standard. Delen av Strandvägen som ingår i planområdet säkerställs som [GATA₁] lokalgata med enskilt huvudmannaskap. De tjugotal lägenheter som planeras kommer att utgöra ett visst tillskott av personbilar och normal frekvens av servicefordon som exempelvis sopbilar. Standarden torde därför behöva förbättras och planen innefattar därför en

del av Strandvägen. Möjligen skulle även korsningen vid utfarten närmast kyrkan behöva ses över med eventuell skyltning eller annat.

Angöring

Strandvägen kan främst angöras från området vid kyrkan eller från Jan-Ersvägen. Infart finns till Wärdshuset och rundkörning möjliggörs på norra delen av planområdet. Till Wärdshuset ska inlastning kunna ske i den östra delen, där köket är beläget. Räddningstjänstens fordon kan inte nå anläggningen från sjösidan, utan dess tillträde måste ordnas mot norr, varför svängradier anpassas för detta. Angöring till bostäderna i östra delen kan ske från valfri del av Strandvägen, då särskilt utfartsförbud inte anses nödvändigt. Detaljplanen säkerställer att endast två gemensamma angöringar får anordnas längs med Strandvägen för kvartersmark som endast är avsatt för bostadsändamål p.g.a. trafiksäkerhetsskäl.

Cykeltrafik

Genom den nyligen tillbyggda cykelvägen från skolan till kyrkan (som beskrivits under rubriken förutsättningar), kan trafiksäkra miljöer för oskyddade trafikanter. Gång- och cykelväg finns från väg 363 fram till affären, så förhållandena för gång och cykel är goda längs med Tavel sjövägen.

Mot väster är förhållandena sämre, men möjligheten att röra sig på Strandvägen, innebär att Tavel sjövägen inte i första hand behöver nyttjas.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Tavel sjö by ingår i Vakins verksamhetsområde. Ledningarna har dålig kapacitet i området, så dessa kan behöva öka sin dimensionering. För att kunna bygga väster om Wärdshuset, kan vatten- och avloppsledningar på fastigheten Tavel sjö 6:22 behöva flyttas.

För den delen av Tavel sjö 7:8 som detaljplan reglerar för bostäder ligger marken nivåmässigt lågt. Detta innebär att spillvatten behöver pumpas på något sätt för att anslutas mot planerad förbindelsepunkt för spillvattennätet. Detta kan lösas via en gemensam pumpstation i lågpunkten för bostäderna. För att ge ett markreservat för vatten- och avloppsledningar sätts bestämmelse [u] längs med Strandvägen.

Avfallshantering

Genom möjligheten till rundkörning vid bostadsområdet, kan soptömning av soprum i anslutning till uthus/carportar bli välfungerande.

Där så är möjligt, rekommenderas att avfall ska kunna tas omhand via källsortering och kompostering av köks- och trädgårdsavfall. Vakins:

gällande anvisningar för ny- eller ombyggnationer av avfallsutrymmen (NOA) ska följas.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Kulturmiljö

Planområdet ingår i en kulturhistoriskt värdefull miljö, i direkt anslutning till Tavelstö kyrka och den gamla begravningsplatsen. I dagsläget är det ett stort tomrum, med en lågt belägen åker mellan dessa. I planprogrammet föreslogs, att även delen av Tavelstö 7:8 som ligger norr om Strandvägen, skulle få bebyggas med bostäder i måttlig utsträckning, för att i någon mån binda samman de centrala funktionerna, kyrka och butik.

Nu aktuell plan begränsas dock till delen söder om Strandvägen. Detta då ansökan numera endast avser denna del. En sådan begränsning innebär också att problem med markvärme, närhet till jordbruksmark i norr etc. undviks. Liksom de farhågor som uttrycktes från Länsstyrelsen rörande visuellt samband mellan kyrka och begravningsplats.

I nu föreliggande plan, har gjorts en avvägning mellan de antikvariska önskemålen och de som rör möjligheten att förtäta på ett sätt som är praktiskt och tilltalande för bostäder. Det innebär, att klockstapeln bevaras i nuvarande läge. Den f.d. komministerbostaden (Wårdshuset) säkras till plats och volym, medan det ska finnas möjligheter att komplettera med flyglar. En konsekvens av planens genomförande är att läsbarheten av kulturmiljön kan påverkas något. Intresset av att skapa bostäder anses dock väga tyngre, i och med de anpassningar som gjorts i planförslaget.

Strandskydd

En kommun får enligt plan- och bygglagen i en detaljplan bestämma att strandskyddet enligt miljöbalken ska upphävas för ett område om det finns särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c-d §§ miljöbalken. Inom områden för landsbygdsutveckling i strandnära lägen (LIS-områden) får det också beaktas som ett särskilt skäl om ett strandnära läge för byggnad, anläggning, verksamhet eller åtgärd bidrar till utvecklingen av landsbygden. Utöver särskilda skäl, ska intresset att ta ett område i anspråk för utveckling av centrumverksamheter och bostäder, göras på ett sätt som avses väga tyngre än strandskyddsintresset.

Enligt 7 kap. 18 f § miljöbalken ska ett beslut om att upphäva strandskyddet i en detaljplan inte omfatta ett område som behövs för att mellan strandlinjen och byggnaderna säkerställa fri passage för allmänhet och bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv.

För att kunna genomföra planen krävs att strandskyddet upphävs inom kvartersmark samt för gatumark. Då området är utpekad som ett s.k. LIS-området och den bebyggelse och verksamhet som detaljplanen möjliggör

bidrar till utvecklingen av landsbygden så som avses i LIS-planen åberopas detta som särskilt skäl. Intresset av att ta området i anspråk så som avses i planen, bedöms även väga tyngre än strandskyddets intresse. På grund av att planområdet ligger inom ett i översiktsplanen utpekade tillväxtstråk, medan syftet att bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv samt bereda allmänheten tillträde till stranden säkerställs i detaljplanen via bevarande av naturmark.

Utifrån ovanstående avses strandskyddet upphävas inom område markerat med [a₂] i plankartan, i samband med att detaljplanen vinner laga kraft, se även illustration nedan.

Strandskyddet för vattenområdet och naturområdet inom planområdet är inte upphävt, vilket innebär att strandskyddspliktiga åtgärder inom detta område kräver strandskyddsdispens.

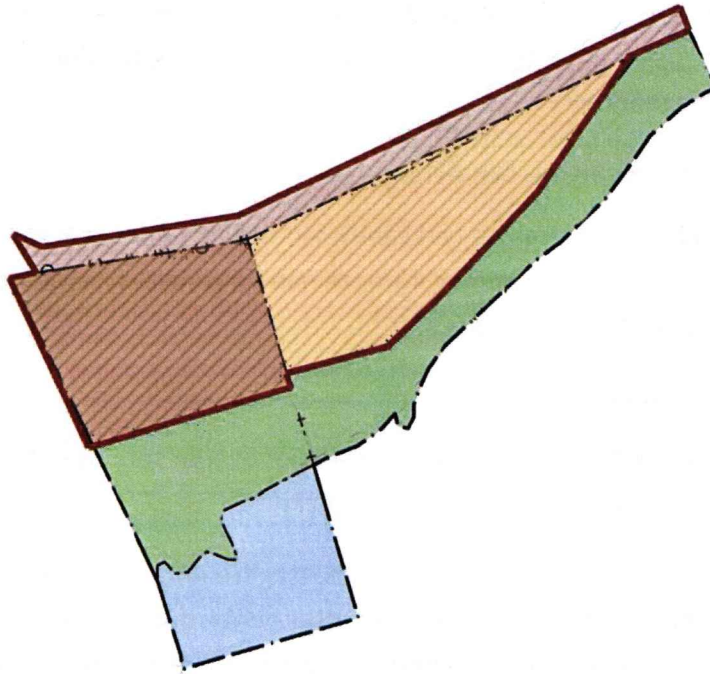


Illustration över var strandskyddet förutsetts upphävas inom planområdet (rött skrafferat området).

Buller

Enligt den övergripande kartläggningen gjord av Tyréns 2016, är dygnsmedelvärdet för vägtrafikbuller vid planområdet låga och varierar mellan 35 till 45 dBA. Då ljudnivåerna inom planområdet understiger gällande riktvärden med marginal har inte någon bullerutredning utförts. Inte heller bedöms tillkommande bebyggelse tillsammans med framtida trafikökning generellt i samhället alstra trafikbuller i sådan omfattning att en bullerutredning kan anses nödvändig.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Detaljplanens genomförandebeskrivning redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att detaljplanen ska kunna bli verklighet. Genomförandebeskrivningen är inte juridiskt bindande.

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap för allmän plats

Planförslaget avser en detaljplan med enskilt huvudmannaskap vilket innebär att exploatören själv svarar för åtgärder inom såväl kvartermark som allmän platsmark. Vid utbyggnad eller kvalitetshöjning av t ex vägar som nyttjas av den nya bebyggelsen, kommer kostnaderna för detta att åvila fastighetsägarna själva. Särskilt skäl till enskilt huvudmannaskap, enligt PBL 4:7, anses föreligga eftersom att omgivande allmän platsmark även har enskilt huvudmannaskap samt att sökande för detaljplanen redan är ägare av marken.

Huvudman för vatten- och avlopp

Planområdet ingår i Vakins verksamhetsområde. Ledningsrätt för vatten, avlopp, el och värme kommer att ägas och förvaltas av respektive ledningsägare som även ansvarar för underhåll av densamma.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är tio år från det datum som beslut om antagande av detaljplanen har fått laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad byggrätt enligt detaljplanen. Kommunen kan efter genomförandetidens utgång ändra eller upphäva detaljplanen utan att fastighetsägare får någon ersättning för byggrätt som inte kan utnyttjas. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla till dess att den ändras eller upphävs.

Regler och tillstånd

Marklov krävs för fällning av träd enligt bestämmelse [a₁]. Vid ansökan om marklov görs bedömningen av trädets värde.

Fastighetsrättsliga frågor

Tavelsjö 6:22 ägs idag av sökande för detaljplanen. Nya fastigheter för bostad, kan komma att styckas av från Tavelsjö 6:22 och Tavelsjö 7:8 genom en lantmäteriförrättning. Gemensamma behov såsom vatten, avlopp, parkering eller sophus, kan lösas genom en

gemensamhetsanläggning eller servitut i lantmäteriförrättningen. Rätten kan även lösas med avtalsservitut.

I en gemensamhetsanläggning är delägande fastigheter ansvariga för underhåll och skötsel av anläggningen, vilket går att ordna för t.ex. parkeringar. Hur stor del varje fastighet äger anges i andelstal som bestäms i förrättningen. Servitut är en rätt för en fastighet att nyttja en annan fastighet, t.ex. möjliggöra att få ha en ledning eller parkering på grannens fastighet. Ett avtalsservitut är ett privaträttsligt avtal mellan fastighetsägare som de skriver själva. Ansökan om gemensamhetsanläggning och servitut görs av markägaren eller de som berörs av gemensamhetsanläggningen hos Lantmäterimyndigheten på Umeå kommun.

Klocktornet kan komma att avstyckas och eventuellt överföras till Tavelstö 7:4 (kyrkofastigheten) genom en fastighetsreglering, eller så kan rätten till tornet tryggas genom bildande av eventuellt servitut eller avtalsservitut. Ansökan görs av markägaren för avstyckning och för servitut av markägaren eller ägaren till Tavelstö 7:4 hos Lantmäterimyndigheten på Umeå kommun.

Tavelstö 7:8 ägs idag även av sökande för detaljplanen. Området som är avsatt för bostad i detaljplanen kan antingen styckas av i sin helhet eller så kan fler nya mindre bostadsfastigheter bildas. Gemensamma behov såsom vatten, avlopp, parkering och sophus, kan lösas genom en gemensamhetsanläggning eller servitut i lantmäteriförrättningen, närmare beskrivet ovan.

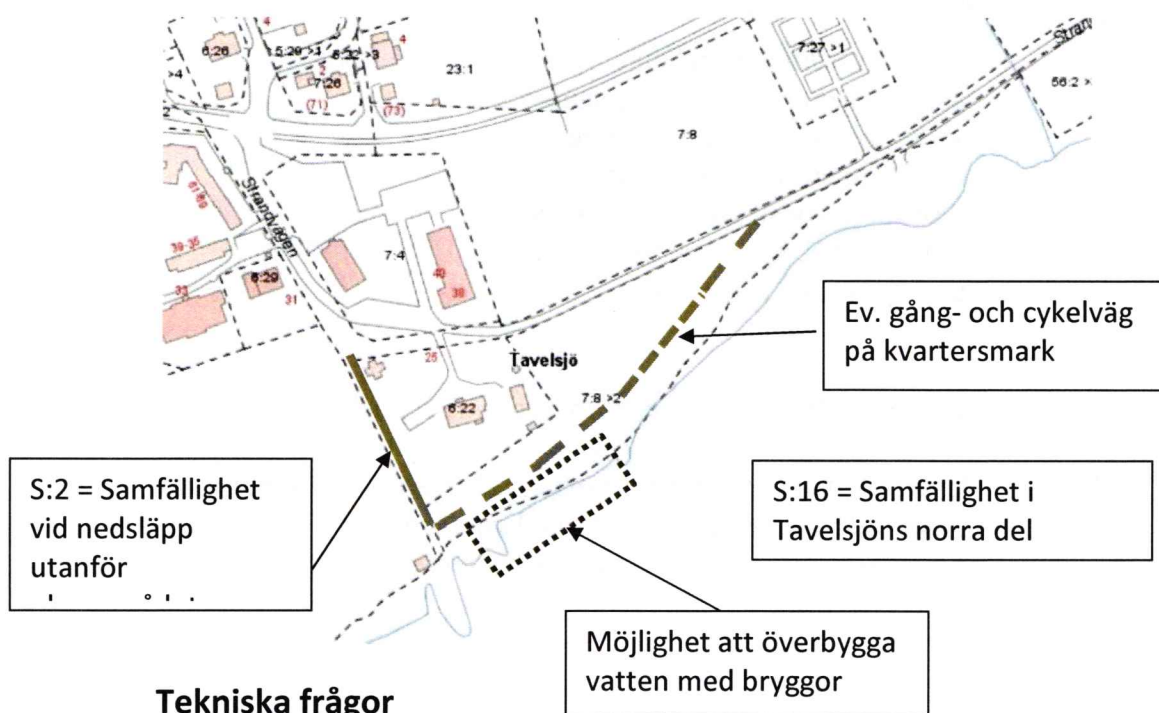
Tavelstö s:2 är delägd av mantalssatta fastigheter i Tavelstö by och förvaltas av Tavelstö samfällighetsförening. Fastigheten utgörs av gata i aktuell detaljplan. Ett mindre långsmalt område av Tavelstö 7:8 norr om vägen ska föras över till Tavelstö s:2 för att planen skall genomföras. Markägaren till Tavelstö s:2 har rätt och skyldighet att lösa in marken. Inlösen av marken sker genom en fastighetsreglering som Lantmäterimyndigheten handlägger. Ersättning för marken kan komma att krävas. Ansökan om fastighetsreglering lämnas in av berörda markägare. Skötsel och drift av berörd del av vägen Tavelstö S:2 bestäms i förrättningen eller via privat överenskommelse.

Tavelstö s:16 är delägd av mantalssatta fastigheter i Tavelstö by och förvaltas av Tavelstö samfällighetsförening. Ett område kan överbyggas i

vattnet, W₁ i detaljplanen. Någon fastighetsrättslig förändring är inte nödvändig.

För eventuella bryggorna bör avtals servitut eller annat nyttjanderättsavtal skrivas.

<i>Fastighet/ga/rättigheter</i>	<i>Konsekvenser</i>
Tavelsjö 6:22	<p>Befintliga byggnader kan avstyckas förutsatt att bestämmelserna i planen uppfylls.</p> <p>Klockstapeln kan avstyckas och läggas till fastigheten Tavelsjö 7:4 (kyrka och församlingsgård) alternativt tryggas tillgången med servitut eller avtals servitut.</p> <p>Nya rättigheter kan komma att behöva upplåtas i fastigheten för tillkommande eller befintliga ledningar.</p>
Tavelsjö 7:8	<p>Den del av fastigheten som berörs av planen och har användningen Bostäder, kan avstyckas i en eller flera mindre bostadsfastigheter. Ett mindre område längs med den norra sidan av Strandvägen behöver överföras till Tavelsjö s:2 genom en fastighetsreglering för att tas i bruk som vägområde.</p> <p>Nya rättigheter kan komma att behöva upplåtas i fastigheten för tillkommande eller befintliga ledningar.</p> <p>Eventuella övriga allmänna underjordiska ledningar bör säkerställas genom upplåtelse av ledningsrätt.</p>
Tavelsjö s:2	<p>Fastigheten utökas med mark från Tavelsjö 7:8 genom fastighetsreglering längs med Strandvägen. Nya rättigheter kan komma att behöva upplåtas i fastigheten för tillkommande eller befintliga ledningar.</p>
Tavelsjö s:6	<p>Ingen fastighetsrättslig åtgärd behövs för att genomföra planen.</p>



Tekniska frågor

Utförda utredningar

- Projekterings PM/Geoteknisk undersökning, 2018-07-09, Lejon GEO.
- Antikvarisk bedömning, 2018-06-21, Västerbottens museum.

Behov av ytterligare utredningar, kompletterande tillstånd

- I den geotekniska undersökningen rekommenderas ytterligare undersökningar inför slutlig placering och nivåsättning. Den bör göras av geotekniker i samverkan med konstruktör.
- För genomförande av strandskyddspliktiga åtgärder inom områden där strandskyddet inte är upphävt krävs strandskyddsdispens.
- För vattenområdet som avgränsas av bryggor, kräver bryggor och muddringar anmälan om vattenverksamhet. Anmälan om vattenverksamhet söks hos miljö och hälsoskyddsnämnden.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare

Beställaren bekostar planens framtagande liksom gjorda utredningar (geoteknisk utredning och antikvarisk bedömning) och eventuellt tillkommande sådana i enlighet med planavtal. Flytt av vatten- och avloppsledning inom Tavelsjö 6:22 vid bygge väster om Wårdshuset bekostas av fastighetsägaren.

MEDVERKANDE

Angelica Wiklund, Detaljplanering
Karin Eriksson Hultén, Detaljplanering
Sandra Thomée, Detaljplanering
Inger Engström, Gator och parker
Carola Rubinsson, Gator och parker
Per Hänström, Miljö och hälsoskydd
Ethel Björklund, Lantmäteri

Detaljplanering, Umeå kommun, september 2019

Denna handling har godkänts av planchef Clara Ganslandt med planarkitekt Angelica Wiklund som handläggare. Handlingen är godkänd i kommunens elektroniska system och har därför ingen namnunderskrift.